M E M O R I U T E H N I C

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

Faza:	**PUZ**
Proiectant:	**L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.**
Amplasament:	**GHIMBAV, DE 305, DE 301, JUD. BRASOV**
Beneficiar:	**BYC CONCEPT4YOU SRL**
Numar proiect:	**45/21**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

il reprezinta realizarea unui proiect de urbanism tip PUZ prin care sa se detalieze reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functuiniii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 25 000mp.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- PUG GHIMBAV

- Reglementare tehnica " Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Conform P.U.G. Oraș Ghimbav, aprobat cu H.C.L. Ghimbav nr. 92 din 27.04.2022, terenul care a generat P.U.Z. este amplasat în extravilanul orașului Ghimbav, la sud-est de limita intravilanului, cu acces direct din drumul de exploatare DE 305 (str. Sânzienei) pe latura de sud-vest și din drumul de exploatare DE 301 pe latura de nord-est.

Terenul este situat într-o zonă în care se dezvoltă o multitudine de activități industriale, favorabil fiind amplasamentul în apropierea drumului național DN 73, la sud, și a drumului european E68, la nord. Față de viitorul Aeroport Internațional Brașov-Ghimbav terenul se găsește la aprox. 10 km (distanță rutieră).

Față de cele mai apropiate zone ocupate cu locuințe, amplasamentul se găsește la aprox. 800 m față de un ansamblu de locuințe situat pe str. Zambilei, în nord-vestul terenului studiat.

Potențialul zonei studiate este reprezentat de elementele de accesibilitate și de proximitatea orașului Ghimbav și a Municipiului Brașov (la cca. 2 km). Gara Ghimbav este situată la cca. 2,6 km..

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află în sud-estul orașului Ghimbav, la nord de drumul național DN 73, cu acces direct din drumul de exploatare DE 305 (str. Sânzienei) pe latura de sud-vest și din drumul de exploatare DE 301 pe latura de nord-est. Conform extraselor de carte funciară terenurile care alcătuiesc zona studiată se află, în mare parte, în extravilanul orașului Ghimbav.

2.3. CIRCULATIILE:

Relaționarea cu sistemul major de circulații existent în zonă se realizează prin intermediul drumurilor de exploatare cu care terenul se învecinează la sud-vest, DE305, și la nord-est, DE 301.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Canalizarea .

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Solutia de canalizare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica iar noile bransamente se vor face ingropat.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiata exista retea de gaze naturale. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei de GAZ.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Cadrul construit este inexistent pe terenul care a generat PUZ singurele constructii fiind cele invecinate si caile de circulatie.

Conform STAS 4068/2-87, asigurarea de calcul si verificare la apararea impotriva inundatiilor este pentru clasa de importanta IV, de:
conditii normale de exploatare : 5%
conditii speciale de exploatare: 1%

Debitul maxim cu asigurarea de 1% (245mc/s) se produce la cota de 515 md.MN. Terenul studiat este situate la o cota superioara nivelului corespunzator debitului maxim de 1%.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Terenul studiat este poziționat într-o zonă cu un grad de accesibilate crescut, amplasat fiind la sud de drumul european E68 și la nord de drumul județean DN73. Conexiunile cu aceste artere majore se realizează prin intermediul a două drumuri de exploatare, DE 305 cu care terenul se învecinează la sud-vest și DE 301 la nord-est.
Drumurile de exploatare sunt utilizate în prezent și sunt parțial pietruite sau betonate, în funcție de activitățile care s-au dezvoltat de-a lungul lor.
Prezentul P.U.Z. preia propunerile anterioare pentru profilele drumurilor DE 301 și DE 305.
Sistemul de drumuri propus în incintă este unul perimetral, dezvoltat în jurul viitoarelor construcții. Profilul propus pentru aceste drumuri interioare este de 7 m carosabil la care se pot adăuga parcaje (2,5 x 5 m) și trotuare de min. 1,0 m sau platforme de lucru și parcaje pentru camioane, în funcție de necesități.
Locurile de parcare vor acoperi necesarul pentru angajați și vizitatori asigurându-se un minim de un loc de parcare la 150 mp construiți, obligatoriu în interiorul lotului.
Pentru circulatia pietonala se recomanda trotuare de minim 1.0m
Este interzisa stationarea vehiculelor care deserves zona pe domeniul public.
Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996**

3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

In urma studierii zonei si influentei acesteia asupra localitatii, coroborate cu pozitia si elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementarilor pentru terenurile din zona astfel incat sa fie utilizate mai eficient.
In urma studiului s-a propus realizarea unui singur UTR intrucat beneficiarul doreste edificarea unor hale de productie, de depozitare si mica productie, iar in proximitate este aprobat PUZ cu aceeasi functiune.

UTR1_ZI1 – zona de mica industrie si depozitare

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restrictii functionale si morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR in parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat impreuna cu PUZ

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în zona de Activități industriale și servicii care se compune din terenurile ocupate de activități producție de bunuri – activități industriale și servicii – activități manageriale, comerciale și

tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, diverse servicii pentru salariați și clienti etc.
Sunt admise activități productive desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetare industrială și cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure şi suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat şi manevre.
Se admit:
- activități industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcții industriale, distribuția şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- parcaje la sol şi multietajate;
- stații de întreținere şi reparații auto;
- comerț, alimentație publică şi servicii personale;
- birouri;
- activități productive şi servicii: producție manufacturieră, birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.
Se interzice localizarea activităților care generează emisii poluante peste limitele admise legal şi care prezintă risc tehnologic.
În zona studiată se propune construirea de hale destinate depozitării dar și activităților productive și serviciilor, a căror suprafață construită nu va acoperi mai mult de 50 % din suprafața terenului.
Înălțimea maximă propusă pentru viitoarele construcții este de 20,00 m.

Regimul de înălțime va fi dictat de tipul de activitate, dar nu va depăși înălțimea maximă impusă de amplasarea în perimetrul zonei de serviture aeronautică a Aeroportului Internațional Ghimbav.
Retragerea minimă propusă față de limitele laterale de nord, nord-vest și de sud, sud-est ale parcelei este de jumătate din înălțimea maximă propusă. În zonele de retragere este admisă realizarea de drumuri și plantații de protecție.
Față de limitele terenului care se învecinează cu drumurile De 301 și DE 305, retragerea clădirilor este propusă la minim 15 m, măsurată din axul drumului.
Între viitoarele clădiri propuse pe amplasament se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,00 m.
Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zonă:
P.O.T. max. = 50 %
C.U.T. max. = 0,6
R.H.propus = P+Ep
S.etaj parțial = max. 20 % din S.parter
H.max. propusă coamă = 20,00 m
H.max. admisă = conform Avizului A.A.C.R
Procentul minim de spații verzi va fi de minim 25% din suprafața terenului care a generat P.U.Z.
Numărul minim de locuri de parcare se va calcula ținând cont de un minim de un loc de parcare la 150 mp construiți. Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru angajați și vizitatori în interiorul terenului studiat.

Pentru fiecare UTR se va asigura un procent de cel putin 25% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului.

Nu vor fi permise taieri de arbori pentru eliberarea terenului pentru constructii

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu mai mici de 3 m.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire.

Canalizarea

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Solutia de canalizare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Electrica si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire. Pentru bransament se vor accepta doar solutii in care reteaua este ingropata.
Consumul estimat pe suprafata studiata este de:
P.C.= 80.300 kw ; P.I. = 150.000 kw

Telecomunicatii.

Fiecare investitor va asigura accesul la telefonie, TV, internet prin antene de satelit sau prin retele mobile. In cazul antenelor de satelit se vor pozitiona astfel incat sa nu fie la vedere din circulatiile publice. In cazul bransarii la retele existente in zona, bransamentul va fi ingropat.

3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATIILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea si implementarea propunerii studiate.

Etapa I:

Costuri de proiectare si avizare a documentatiei PUZ care vor fi suportate de beneficiar

Etapa II:

Costuri de echipare edilitara, care vor fi suportate de investitori odata cu edificarea imobilelor si conform cu solutiile prevazute atat prin avizele documentatiei PUZ cat si prin avizele individuale de la autorizatiile de constructie (AC).
Costuri de modernizare si extindere a cailor de circulatiei care vor fi suportate de investitori si de autoritatile publice locale stadiul de executie la care se va preda drumul urmand sa fie stabilit la DTAC.

Etapa III:
Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

3.5. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

In zona studiata nu exista riscul de inundatii sau alunecari de teren.
Functiunile reglementate prin prezenta documentatie nu reprezinta un risc din punct de vedere al incediului iar trama stradala reglementata face posibila interventia facila in cazurile situatiilor de urgenta.

4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

În vederea stabilirii tipurilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor au fost analizate următoarele:
- încadrarea în teritoriu,
- încadrarea în P.U.G. Oraș Ghimbav,
- relaționarea cu structurile funcționale existente în zonă,
- relaționarea cu viitorul Aeroport Internațional Brașov – Ghimbav,
- încadrarea în sistemul de circulații existent,
- echiparea edilitară,
- tipul de proprietate a terenurilor.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică realizate prin această documentație continuă o serie de funcțiuni existente în zonă și încearcă eficientizarea utilizării spațiului și a utilităților..

Sef proiect, Urb. Barbu Vlad	Intocmit, Urb. Lucian Paltanea